

© 2011 г.

Мирланбек Убайдуллаев

кандидат экономических наук, доцент

(Ошский Государственный университет, Кыргызстан)

(e-mail: m_ubaidullaev_76@mail.ru)

ПРОБЛЕМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ КЫРГЫЗСТАНА

В статье рассматриваются вопросы, связанные с современными проблемами использования земельных ресурсов Кыргызстана, а также проблемы оценки стоимости земельных участков.

Ключевые слова: земельные ресурсы, аграрная политика, ценообразование на землю, земельный оборот, продовольственная безопасность.

С момента обретения независимости Кыргызской Республикой обострились многие проблемы в сфере использования природных ресурсов, в том числе в землепользовании. Это связано, прежде всего, с отклонением от необходимых правил использования земельных ресурсов, недостаточным вниманием к требованиям рациональности их использования, а также сохранением улучшения природной среды. Необходимо отметить и то, что в Кыргызстане появление многообразных форм собственности и становление рыночных механизмов до сих пор не сопровождалось достаточным развитием сельскохозяйственного предпринимательства, активизацией пользователей земель, использованием рыночных отношений для предпринимательской инициативы, выбора более гибких производственных решений.

Выявилось, что для лучшего использования земельных ресурсов в первую очередь необходимо упростить земельное законодательство, привести его в большее соответствие современным рыночным требованиям, создать условия для учета спроса и предложения как на землю, так и на выращиваемую на ней сельхозпродукцию.

В нормативных и законодательных актах, принятых после получения Кыргызстаном независимости, предусмотрены земельные кадастры, плата за использование природных ресурсов, штрафные санкции за загрязнение окружающей среды, налоги при использовании природных ресурсов и льготы по ним. Однако рыночные механизмы до сегодняшнего дня все еще остаются недоступными для некоторых сельских местностей, а реформы не дошли до конечного адресата.

В использовании земельных ресурсов на настоящий момент наблюдаются следующие проблемы:

- неправильное распределение сельскохозяйственных земель и неэффективное регулирование их использования. Мероприятия, предусмотренные земельными реформами, на деле не осуществляются, 75% земли переданы сельским жителям в частную собственность (кроме пастбищ), но они в основном плохо используются вообще. Рыночные механизмы распределения и использования земель зачастую не действуют. 25% земель ФПС (фонд перераспределения сельскохозяйственных угодий) находятся в руках местных органов власти, но велико влияние коррупционных махинаций на распределение и использование этих земель;

- к началу 2010 года около 22% орошаемых земель и более 38% пастбищ оставались неиспользованными. Основными причинами являются нехватка либо дороговизна ГСМ, отдаленность и труднодоступность земельных участков, отсутствие удобрений и пестицидов, низкая урожайность культур. В результате вложения в сельское хозяйство иногда не окупаются;

- постепенно растет деградация земли, основными причинами которой является интенсивный и неправильный полив, неправильное использование агрохимических методов и другие, вследствие чего происходят потеря плодородия почвы и вывод земли из использования;

- отсутствие у населения (владельцев земель) представлений о правилах и нормативах использования земель сельскохозяйственного назначения;

- отсутствие государственной поддержки в виде госзакупок сельскохозяйственной продукции;

- отсутствие достаточных возможностей для выхода отечественных сельхозпроизводителей на внешний рынок;

- неконкурентоспособность сельскохозяйственной продукции отечественного производства;

- отсутствие планов на будущее по использованию земель, что сужает перспективы более эффективного использования земельных ресурсов.

В результате остаются неблагоприятными условия для решения таких проблем, как:

- устойчивое обеспечение населения республики полноценными сельскохозяйственными продуктами;

- сохранение здоровой природной среды;

- расширение переработки сельскохозяйственной продукции;

- увеличение экспорта сельскохозяйственной продукции;

- обеспечение продовольственной безопасности страны.

В Кыргызстане более 60% населения проживает на селе. Для жителей сельской местности частные земельные участки являются основным источником их доходов. От использования земель и производства сельскохозяйственной продукции в большой мере зависит уровень жизни населения.

Из всего этого вытекает необходимость активизации аграрной политики страны, проведение эффективных рыночно-ориентированных земельных реформ.

К числу острых проблем использования земельных ресурсов республики относится их распределение по регионам страны. Это распределение очень неравномерно. Например, площадь орошаемых земель на юге составляет более 287,8 тыс. га, пригодных к орошению земель – 123,8 тыс. га. В среднем на одного жителя региона приходится 1,25 га (65% от республиканского уровня), а пашни – 0,15 га (55% от республиканского уровня).

Проблема неравномерного распределения земель усугубляется низкими темпами роста производства, отсталостью социальной сферы и остротой экологических проблем отрасли. Процесс использования земли является необратимым. Допущенные в ходе использования земель недостатки (заболачивание, засуха, деградация почв, эрозия) имеют крупные негативные последствия. Необходим непрерывный поиск путей улучшения использования земельных ресурсов. Важнейшие пути хорошо известны. Это, например, применение энергосберегающих и почвозащитных технологий обработки почв, использование устойчивых сортов и гибридов сельскохозяйственных культур, борьба с эрозией, рациональное использование органических удобрений, мелиорация. Большое значение имеют сокращение изъятия угодий из сельскохозяйственного оборота: выявление и вовлечение в сельскохозяйственное использование пригодных для этого свободных земель.

Для подъема сельского хозяйства необходимо привлечение как государственных, так и иностранных инвестиций, создание кредитных условий для кредитования и уменьшение налогового бремени. Но необходимо также резкое улучшение условий сбыта сельхозпродукции, что предполагает прогнозирование спроса на нее, эффективное ведение маркетинга в сфере реализации сельскохозяйственной продукции. В этой сфере должны быть задействованы не только сами комплексы и создаваемые ими службы, но и государственные органы управления, которые должны располагать соответствующим институтами. Особая роль должна принадлежать государству в обеспечении вспомогательных услуг сельскохозяйственному сектору (консультативные, информационные услуги, технический и химический сервис, ветеринарная служба).

Более многоплановой и эффективной должна стать аграрная политика Кыргызской Республики. Необходимо овладеть адекватными рыночным условиям методами планирования и регулирования процессов воспроизводства в сельскохозяйственной сфере. Следует предотвращать, например, наблюдаемые случаи циклического колебания: повышение цен дает стимул для увеличения сельскохозяйственной продукции, затем сильно возросшие объемы продукции данного вида вызывают снижение цен, сокращается производство, и это приводит к новому повышению цен¹.

Кратко затронем и проблему ценообразования на землю. Эта проблема может приобретать в будущем все большее значение, т.к. по мере развития экономики республики следует ожидать увеличения земельного оборота. Его экономическая и социальная целесообразность во многом зависит от объективности оценки стоимости земельных участков с учетом многих факторов. Среди этих факторов – не только соотношение между спросом и предложением на земельные участки, но и качество нормативных актов, соблюдение нормативов по определению стоимости земли, эффективность борьбы с искусственным завышением стоимости земельных участков.

В настоящее время в республике почти всегда купля-продажа земли носит непредсказуемый, случайный характер. Эту ситуацию нужно исправлять. В методологическом отношении и в отношении ценообразования необходимо стремиться учитывать как можно больше факторов, влияющих на стоимость земли. Это в особенности:

- удаленность оцениваемого земельного участка от центра;
- для чего приобретается оцениваемый земельный участок;
- наличие подъездных путей, дорог и других основных объектов инфраструктуры;
- существующие на данный конкретный момент условия для эксплуатации земельного участка;
- расположение оцениваемого земельного участка по отношению к дорогам стратегического значения;
- населенность оцениваемого земельного участка.

Кроме этого в нашей республике важно учитывать характерные особенности данного города или местности, обусловленные существующими традициями и привычками населения. Среди них существенную роль играют религиозные правила использования земельного участка (так, вбли-

¹ Эти тенденции рассмотрены, в частности, в работе: Грейс К. Сельское хозяйство и продовольствие в экономике развитых стран. Введение в теорию, практику и политику/ пер с англ. СПб. Экономическая школа.

зи от мечети нежелательно строительство развлекательных заведений, торговля табаком и спиртными напитками).

Многие решения, касающиеся использования земельных ресурсов необходимо разграничить по уровням управления, а затем по отраслям и регионам.

Есть в нашей республике и такая проблема: необходимо, чтобы законодательные органы при принятии тех или иных правовых решений и особенно решении об оценке стоимости земельных участков, считались с законами рыночной системы хозяйствования, меньше допускали субъективных подходов. Целесообразно, чтобы депутаты Жогорку Кенеша (Парламент Кыргызской Республики) при принятии законодательных решений, в том числе в сфере оценки земли, делились полномочиями либо считались с мнением депутатов нижестоящего уровня. При решении таких важных проблем, как оценка стоимости земельных участков, депутаты и Жогорку Кенеша, и депутаты нижестоящих уровней власти должны не допускать решений, продиктованных собственными интересами и амбициями и реально оценивать стоимость земли. На уровне Жогорку Кенеша должны приниматься решения, касающиеся принципов экономических отношений. Конкретные решения должны приниматься депутатами нижнего уровня в рамках, определенных Жогорку Кенешом. Это связано с тем, что депутатам нижнего уровня государственной власти и депутатам органов местного самоуправления лучше видны все проблемы и нюансы землепользования на местах. Объективное и точное определение цены земельных участков позволит в определенной мере снизить возможность коррупционных явлений.

Нужно и улучшение экономических и правовых механизмов. Сегодня все еще большинство вопросов, касающихся использования земельных ресурсов, решаются административными методами, как и во времена Советского Союза, связано с различными административными ограничениями и запретами на различного уровня управления. Пережитки методов советского администрирования отражают тип общественных отношений, базирующихся на отрыве власти от населения, независимости власти от общества. Без преодоления этой ситуации невозможно нормальное функционирование экономики.
